

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 september 2023

Zaaknummer : 631607

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Hoofdstraat 55, Varsselder"

### De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Hoofdstraat 55, Varsselder" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000220-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Hoofdstraat 55, Varsselder" maakt het mogelijk dat er drie geschakelde woningen, twee geschakelde- en een vrijstaande woning op deze locatie worden gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend welke in de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden behandeld. Hieruit volgt dat het plan gewijzigd kan worden vastgesteld. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over de gewijzigde vaststelling van dit plan te nemen

### Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het plangebied.

## Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

### *1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend*

De zienswijzen zijn gedeeld met initiatiefnemer, in bijgevoegde nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen samengevat en van een reactie voorzien. Zie ook beslispunt 2.3.

### *2.1 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.*

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

### *2.2 Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria voor woningbouw*

De locatie en het gekozen woonprogramma komen voort uit het woonwensenonderzoek dat voor Varselder en Veldhunen is uitgevoerd. Omdat er in Varselder niet voldoende ruimte is om in de onderzochte woonvraag te voorzien, heeft het college in principe ingestemd met uitbreiding direct aansluitend aan de bebouwde kom. In voorliggend plan is sprake van zes naar soort uiteenlopende woningen waarnaar vraag bestaat. Allen kunnen op een levensloopbestendige wijze worden uitgevoerd. Voor de tussenwoning is in de anterieure overeenkomst bovendien overeengekomen dat deze qua prijs voldoet aan de eis die aan een starterswoning wordt gesteld.

### *2.3 De fase van ontwerp en de ingediende zienwijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen*

De wijzigingen zijn gedeeld met initiatiefnemer en zijn in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een reactie voorzien. De wijzigingen zijn de volgende:

1. In artikel 5.1 is sub b 'bijzondere woonvormen' verwijderd.
2. In paragraaf 3.2.5 van de Toelichting is een toetsing aan de VLGNK opgenomen;
3. In paragraaf 3.2.5 van de Toelichting is de passage over het protocol voor de verkoop van de woningen aangepast.

In het kader van het vooroverleg heeft provincie Gelderland een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft geleid tot de volgende ambtshalve aanpassingen aan de Toelichting:

4. Aanpassing paragraaf 3.3.9 inzake de Molenbiotop aangepast. De aanpassing is toegestuurd aan de provincie. De provincie heeft in een reactie aangegeven dat met de aangepaste paragraaf de provinciale belangen voldoende zijn meegewogen in het bestemmingsplan.
5. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is in paragraaf 3.2.4 aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de afspraken over betaalbaarheid van woningen.

### *2.4 Het bestemmingsplan geeft ook in gewijzigde vorm blijk van een goede ruimtelijke ordening*

Dit blijkt uit de verrichte onderzoeken en de landschappelijke inpassing die voorwaardelijk in de planregels is opgenomen.

### *3.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd*

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal en landschappelijke inrichting is geregeld.

## Kanttekeningen

### *1.1 Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt*

Omdat er zienswijzen zijn ingediend staat een gang naar de Raad van State open. Over de uitkomst van eventuele behandeling hiervan is vooraf geen inschatting te geven.

## **Kosten, baten, dekking**

Met initiatiefnemer is een met anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld.

## **Uitvoering**

### *Planning*

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Gelderse Post en is te raadplegen op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> en op de gemeentelijke website.

### *Evaluatie/verantwoording*

Indien ontwikkelingen tijdens de beroepstermijn daartoe aanleiding geven, wordt de raad daarover actief geïnformeerd.

## Bijlagen

- a. Raadsbesluit
- b. Raadsbegeleidingsblad
- c. Bestemmingsplan (zie ook ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1509.BP000210-ON01)
  1. Verbeelding Hoofdstraat 55, Varsselder
  2. Regels Hoofdstraat 55, Varsselder
  3. Toelichting Hoofdstraat 55 Varsselder
  4. Bijlage 1 landschapelijk inpassingsplan
  5. Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
  6. Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
  7. Bijlage 4 Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1
  8. Bijlage 5 Waterhuishoudkundige analyse
  9. Bijlage 6 Archeologisch bureau- en verkennen booronderzoek
  10. Bijlage 7 Quickscan natuurtoets
  11. Bijlage 8 Voortoets stikstof

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix  
Secretaris

Otwin van Dijk  
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....